

Mietrecht: Wann ist ein Mieterhöhungsverlangen wirksam?

Aufgrund allgemein steigender Kosten oder fälliger Sanierungsmaßnahmen an dem Mietobjekt ist es oftmals im Interesse des Vermieters, die Miete für die Wohnungen in dem jeweiligen Objekt zu erhöhen. Ein solches Mieterhöhungsverlangen ist jedoch an zwingende formelle Voraussetzungen gebunden, an die sich der Vermieter halten muss, damit er sein – oft wirtschaftlich erforderliches – Verlangen gegenüber dem Mieter wirksam durchsetzen kann.

Für die Erhöhung der Miete sieht das Gesetz in den §§ 557-561 BGB verschiedene Varianten vor, die im Folgenden kurz skizziert werden sollen:

Die Indexmiete

Eine Indexmiete kann im Mietvertrag von vornherein vereinbart werden. Die Höhe der Mietzahlungen wird hierdurch dann an die Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten gebunden. Allerdings erfolgt diese Anpassung nicht automatisch, sondern muss dem Mieter vor der tatsächlichen Anpassung gemäß § 557 b BGB schriftlich mitgeteilt werden

Die Staffelmiete

Auch eine Staffelmiete kann im Mietvertrag von vornherein vereinbart werden. Hier erfolgt die Erhöhung dann automatisch nach dem im Mietvertrag bereits festgeschriebenen Modus und muss nicht explizit nochmals angekündigt werden, da der Mieter die Größenordnung der Erhöhung ja bereits mit Unterzeichnung des Mietvertrages kennt und mit seiner Unterschrift unter den Mietvertrag auch akzeptiert. Allerdings sind bei der Vereinbarung einer Staffelmiete z.B. im Zusammenhang mit Zeitmietverträgen Besonderheiten zu beachten, damit die Vereinbarung auch im Streitfall vor Gericht Bestand hat (§ 557 a BGB).

Modernisierungserhöhung

Wie bereits eingangs skizziert, ist ein häufiger Grund für das Mieterhöhungsverlangen eines Vermieters, die Modernisierung der Immobilie oder von Teilen der Immobilie. Die hierdurch entstandenen Kosten muss der Vermieter zumeist teilweise durch erhöhte Mieteinnahmen finanzieren. Er kann daher aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöhen, wenn die Modernisierungsmaßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache für den Mieter auch nachhaltig erhöhen. Allerdings dürften nur 11 % der Kosten für die Baumaßnahmen auf den Mieter umgelegt werden und die gesetzliche Kappungsgrenze darf nicht überschritten werden. Diese besagt, dass der Vermieter die Miete innerhalb von drei Jahren um 20% erhöhen darf. Hat er jedoch in Umkehrschluss diese 20 % ausgeschöpft, muss er in den weiteren drei Jahren auf weitere Mieterhöhungen verzichten. Diese Kappungsgrenze gilt im Übrigen auch bei anderen Mieterhöhungsverlangen.

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Besonders interessant ist die Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies aus dem Grunde, weil die Ermittlung und der erforderliche Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete den Vermieter oft vor Herausforderungen stellen. Eine Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ist dann angezeigt, wenn die Miete unter dem allgemeinen Preisniveau vergleichbarer Räumlichkeiten in der jeweiligen Gemeinde liegt und damit nicht ortsüblich ist. Den Nachweis hierfür hat der Vermieter gegenüber dem Mieter zu führen.

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Vermieter im Idealfall einen Mietspiegel vor Ort heranziehen. Dies ist derzeit in Hannover nicht möglich, da hier in der Region keine Mietspiegel existieren. Allerdings ist zumindest angedacht, bis zum Ende des Jahres einen solchen Mietspiegel zu erstellen, was entsprechende Mieterhöhungen für die Vermieter in der Region erleichtern wird. Des Weiteren könnte ein Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen

Vergleichsmiete auch durch ein Gutachten eines qualifizierten Sachverständigen bezüglich der betreffenden Wohnung begründet werden.

Hierzu hat der Bundesgerichtshof in einer aktuellen Entscheidung vom 19.05.2010 entschieden, dass auch ein Gutachten betreffend eine nach Lage, Ausstattung und Größe vergleichbaren Wohnung ausreichen kann, um ein Mieterhöhungsverlangen zur Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu begründen. (vergl. BGH, Entscheidung vom 19.05.2010, Aktenzeichen: VIII ZR 122/09)

Insgesamt ist zu beachten, dass Mieterhöhungsverlangen dem Mieter immer schriftlich angetragen werden müssen (mit Ausnahme der vereinbarten Staffelmiete). Stimmt der Mieter zu, kann er diese Erklärung gegenüber dem Vermieter immer noch binnen einer Frist von einer Woche widerrufen. Der Vermieter muss im Zweifelsfalle sein Erhöhungsverlangen mit gerichtlicher Hilfe durchsetzen.

Weitere Informationen zum Thema „Mieterhöhung“ erteilt Ihnen gerne die Autorin des Textbeitrages.

Textbeitrag:

Rechtsanwältin Jessica Hartmann,
Kanzlei Preidel . Burmester, Gehrden

Tel: 05108/913 57-10

E-mail: ra-jhartmann@t-online.de

Internet: www.kanzlei-pb.de